



Novembre 2003

Pour un habitat abordable et viable: une décennie de recherche et de projets novateurs

INTRODUCTION

Les travaux de recherche réalisés dans le cadre du programme de maîtrise *La maison à coût abordable* de l'École d'architecture de l'Université McGill, dirigé par le professeur Avi Friedman, ont récemment fait l'objet d'une revue synthèse, qui est le résultat d'une étude confiée à cette institution par la Société d'habitation du Québec, en vue d'en faire une publication permettant de diffuser largement les résultats de ces travaux auprès des acteurs du monde de l'habitation.

Cette revue synthèse présente une compilation des principaux concepts et projets d'habitation novateurs issus des travaux réalisés depuis la création du programme de maîtrise en 1989. Le but fondamental des travaux menés était d'élaborer des solutions qui facilitent l'accès au logement et à la propriété résidentielle, améliorent la qualité et l'efficacité environnementale de l'habitation et introduisent plus de flexibilité dans l'aménagement des espaces, de manière à mieux répondre aux besoins des ménages en constante évolution. Ces travaux, qui se situent dans la perspective du développement durable, rejoignent l'un des principaux défis sociaux du Québec : la création de logements abordables. Ils visent aussi à aider l'industrie de l'habitation à s'adapter aux changements qui bouleversent les marchés résidentiels.

Le premier chapitre de la revue synthèse expose les facteurs qui ont influencé l'industrie de l'habitation et engendré de nouveaux besoins en matière d'habitation. Les trois chapitres suivants – la maison, la communauté, le marché international et l'exportation – présentent quatorze concepts mis au point en tenant compte des tendances énoncées dans le premier chapitre. Chacun des concepts est suivi d'exemples d'application et de réalisations sur le terrain. Enfin, dans le but de faciliter la conception de projets futurs, la conclusion de l'étude propose des stratégies et formule des recommandations sur la base des tendances énoncées et des leçons tirées de l'expérience des projets issus de la recherche.

LES MAISONS DE L'AVENIR

Les maisons de l'avenir sont des maisons abordables et durables, qui sont adaptées aux besoins des ménages. La réduction des coûts du logement constitue l'une des préoccupations principales à considérer lors de la conception de nouvelles habitations. Tous les coûts du terrain et des infrastructures ont une influence, depuis sur le coût de l'habitation, il parait logique de promouvoir la construction d'unités plus petites dans un aménagement plus dense. En ce sens, la maison en rangée représente une bonne solution de reléguer à la fois le logement locatif et la maison traditionnelle de banlieue. Pour des acheteurs tournés par une maison individuelle rurale, ce concept est sensible relativement facile à se créer. Les stratégies conceptuelles importantes de la maison individuelle issue sont retenues par exemple, un toit droit d'utérus et d'individuation.

Une autre façon de réduire les coûts est de concevoir des maisons plus compactes, avec plus de surface des murs et moins d'espaces inutiles des appartements ou des petits studios qui ne nécessitent pas de grande surface. L'implantation successive de l'habitation depuis alors une préoccupation de première plan. Les semi-detachées et l'espace sous les combles constituent des éléments économiques de l'habitat abordable dans un petit îlot géré. Ces maisons peuvent aussi offrir des espaces pour la vie qui ont généralement une meilleure qualité de vie, un espace et un espace de vie, moins fastidieuse.

Les maisons de l'avenir sont durables et durables.

L'habitat dans un espace, notamment en ville, peut être un moyen de faire de l'habitation compacte et économique, qui n'a pas de place. En 1990, un prototype de la maison en ville, une maison sur le campus de l'Université McGill (l'une des 100 premières en projet à Montréal avec Friedman (Montréal) a comporté 80 unités (Figure 1), qui a développé M. Léon

Québec ■■■

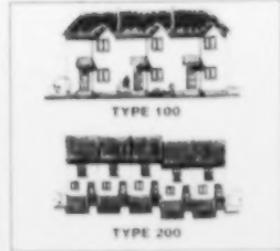
FIGURE 1 : APPLICATIONS DU CONCEPT DE LA MAISON ÉVOLUTIVE



1a. Concept de base



1b. Application de base



1c. Applications de base

Maisons. Le succès de la maison évolutrice sur le marché de l'habitation abordable a suscité l'intérêt de plusieurs autres promoteurs et a soutenu la réalisation d'un vaste réseau de projets différents dans la région de Montréal. En 1992, la Compagnie TD International a misé tout le concept de la maison évolutive en mettant au point une version préfabriquée qu'elle a exportée à Prague, en République tchèque (Figure 1a).

UNE ALTERNATIVE D'HOUSING PRÉMIUMME QUI NE VOUS DEMANDE PAS DE PROGRESSION

Le nombre grandissant de plans aux clients et aux propriétaires de maisons se rapprochent des services, du travail et de la vie urbaine, comme les personnes âgées, les personnes seules, les jeunes célibataires et les couples sans enfant de même que le style de vie d'aujourd'hui encourage la création de logements pris des centres urbains. Des concepts d'habitation modernisant tiennent compte de la réalité urbaine et la conception des logements non résidentiels ou logements abordables représentent des solutions efficaces pour combler ce besoin.

La flexibilité du logement constitue une caractéristique essentielle à combler, compte tenu de la diversité des ménages et des styles de vie. Les nouveaux concepts d'habitation doivent miser sur la possibilité d'ajuster la quantité d'espace voulue et de choisir les types d'espaces nécessaires, de même que sur la disponibilité d'une multitude de configurations interconnectées logements qui permettent une variété des types de logements augmentant au même temps la flexibilité des habitants et répondant plus adéquatement aux besoins qui sont multiples et diversifiés. Par ailleurs, l'utilisation des nouvelles technologies, notamment de l'informatique, de l'électronique et de la domotique, fait son œuvre. Les concepts d'habitation de l'avenir devront, entre autres, offrir la flexibilité nécessaire pour introduire au moment souhaité pour l'habitation un ou plusieurs étages, ou encore des espaces pour les équipements de services divers. Des dispositifs assurant la sécurité des personnes âgées ou permettant le contrôle de la consommation d'énergie devraient être mis en place tout comme il a été suggéré

de raccorder les maisons aux facilitateurs de passage du filtre des appareils informatiques de communication, de télécommunications et de domotique.

UNE ALTERNATIVE D'HOUSING PRÉMIUMME

Le concept de la maison prédictive présente dans l'application efficacement ces principes de flexibilité. Ces maisons sont offrant un maximum de quatre places et peuvent prendre plusieurs variantes, selon différents types d'implantation, soit d'une habitation ou même lorsqu'il y a plusieurs maisons, soit d'un duplex ou d'un triplex. Les logements peuvent être aussi modulaires ou enfilés et peuvent faire l'objet de modifications qui consistent aux solutions nécessaires à faire un fonctionnement intégrationnel de plus en plus populaire au sein d'une société dont la population est en croissance.

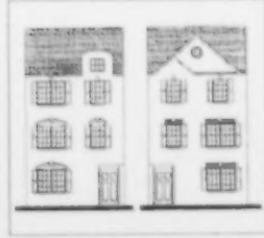
La maison prédictive, elle aussi, a d'abord réalisé sous la forme d'un prototype construit en 1989 sur le quartier L'Île-aux-Coudres. Mettant à son service tout ce que peut proposer ce concept, intitulé *Le résidence de 2010*, un promoteur, Denis Cloutier, compte sur ce que cette maison prédictive peut contribuer à L'Île-aux-Coudres depuis 1989. Deux autres projets ont également été réalisés sur l'île de Montréal. L'un dans le secteur des plaines d'Anjou et l'autre dans le quartier de la Pointe-Bleue. (Figure 2). Ensuite depuis l'année 2000, la compagnie Technologic Building Systems, affiliée à Somfy, offre une offre de logements à marche améliorée des individuels, résidentiels, résidentiels et commerciaux prédictifs (Figure 3).

LES COMMUNAUTES DE L'AVENIR

Une communauté résidentielle prédictive est une communauté résidentielle qui a été conçue pour être une communauté résidentielle prédictive.

Les communautés résidentielles prédictives peuvent être un moyen d'assurer la sécurité et la sécurité des personnes dans les communautés résidentielles prédictives.

FIGURE 2 - APPLICATIONS DU CONCEPT DE LA MAISON AUTOCOUVERTE



LE MARCHÉ INTERNATIONAL ET L'EXPORTATION

L'habitat en bref

Considérant les problèmes de transport, les meilleures chances pour l'exportation de produits de l'habitation reposent sur l'attente que l'on portera aux composants individuels de la maison. Les efforts devraient être concentrés sur des produits faibles en expédition et à moindre coût. Il importe également d'exploiter au maximum les possibilités du commerce électronique pour la mise en marché de ces produits.

La compétitivité dans des pays où les conditions climatiques sont similaires aux nôtres est relativement facile dans la mesure où l'on n'a pas à modifier de façon significative les procédés de fabrication des produits existants. Pour les pays qui présentent des différences importantes sur les plans économique, géographique, technologique, social et culturel, une adaptation plus prononcée est requise. Pour ces marchés, la réduction des coûts des produits est l'un des aspects les plus importants (ce qui illustre l'expérience de *La Côte et le Centre*, par exemple pour le marché mexicain évoqué dans l'étude). Mais les produits et techniques utilisés au Québec étant conçus pour un climat rigoureux selon des critères de qualité généralement élevés, il est souvent possible de réduire considérablement le prix d'un produit en adaptant son efficacité et sa complexité à des conditions climatiques et à des standards moins exigeants.

CONCLUSION

Les changements sociaux qui sont survenus au cours des dernières décennies amènent à transformer les attentes et les besoins relatifs à l'habitation. Ces changements sont corrélés à la nécessité des méthodes de construction et de conception d'adapter les structures aux besoins. La situation exige une révision de la manière de fabriquer la taïba des résidants des maisons tout en toute clé une demande pour des types d'habitation plus amples et plus abordables. C'est pourquoi tous les concepts présentés dans l'étude ont pour principe d'offrir la réduction des coûts. Entre cette considération majeure plusieurs autres facteurs ont été pris en compte. Le bouleversement des valeurs sociales et des modes de vie, l'évolution des technologies de l'information et de nombreux autres facteurs exigent également des concepts d'habitation plus flexibles et plus respectueux de l'environnement.

L'application des principes visant l'adéquation d'un coût abordable a été analysée tout le long de ce que pour la communauté, puisque c'est la considération intégrale des deux catégories qui permet d'atteindre cet objectif. À l'échelle de la maison, la recherche a porté sur tout ce qui favorisait un usage optimal de l'espace occupé, tandis qu'à l'échelle de la communauté, la densité résidentielle et le moindre gaspillage sont les situations prioritaires qui répondent à la rationalisation et au style de vie à tout des ménages, qui en plus sont favorables à l'environnement.

L'estime relative entre l'habitation et la taïba fait elle-même ainsi que l'interêt croissant exercé par l'exportation ont conduit à étendre la recherche à la recherche sur la commercialisation de produits d'habitation pour les marchés étrangers. Les principes fondamentaux de la flexibilité, la diversité et le respect de l'environnement peuvent également servir à répondre aux besoins du marché international. Il importe toutefois de comprendre que la vente d'importation et d'exportation de composants ou de modules compliqués est un processus long, qui demande une connaissance approfondie du marché visé, de sa culture, de ses habitudes de vie et de ses méthodes de construction.

PUBLICATION

FRIEDMAN, Avi et COTÉ, Michelle
Maisons à coût abordable et communautaires viables : projets d'une décennie de transition.
Société d'habitation du Québec, janvier 2003.

Realisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société.

Succursale de Québec : Tél. : (418) 646-7915
Succursale de Montréal : Tél. : (514) 873-9611
ou sur son site Internet : www.shd.gouv.qc.ca

CHARGE DE DOSSIER (SHQ)

Jacques TRUDEL,
Chef du Service de la recherche
et du Centre de documentation

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales et de la Mémopole sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Afin de ce mandat, la Société assure ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du soutien-faible québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Société
d'habitation

Québec 



Centre de documentation
Société d'habitation du Québec
100, boulevard René-Lévesque Ouest, Québec G1R 2C6
Téléphone : 418 646-7915 • Télécopieur : 418 646-7916
Courriel : cd.shd.gouv.qc.ca